



# Geschäftsbericht 2023 der EV Digital Invest AG

Jahresabschluss der EV Digital Invest AG

Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG

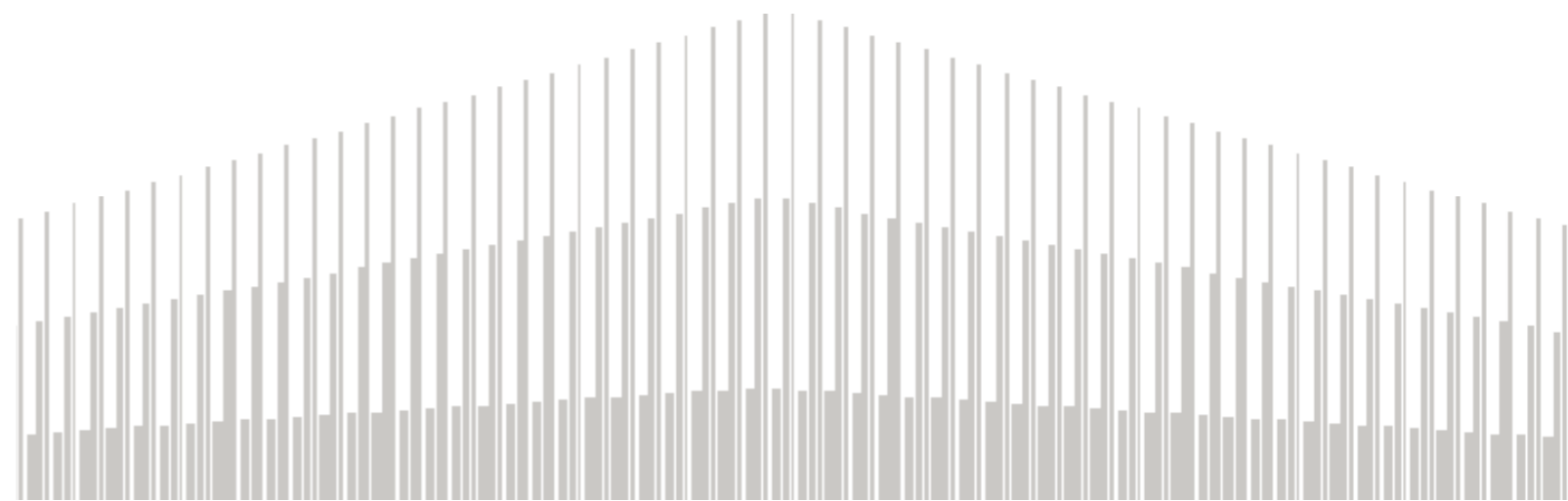
Digital Invest Assets ist eine Marke der EV Digital Invest AG und steht nicht in Verbindung zur Marke Engel & Völkers



2023

# The digital financing and investment company.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.





## GRUSSWORT

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen & Aktionäre,

seit Mitte 2022 haben sich die Marktbedingungen in der Immobilienbranche grundlegend geändert. Dies hat auch unser Kerngeschäft unter der Marke Engel & Völkers Digital Invest vor große Herausforderungen gestellt. Gleichzeitig haben wir diese Marktphase genutzt, um wichtige strategische Weichenstellungen vorzunehmen und das bisherige Produktangebot für unsere Kunden unter der neuen Marke „Digital Invest Assets“ zu erweitern. Dadurch entwickeln wir uns zu einem diversifizierten Anbieter für digitale Investments.

Die anhaltende Schwächephase, mit der die Immobilienbranche konfrontiert ist, hat auch uns vor große Herausforderungen gestellt. Wir sind dennoch stolz darauf trotzdem im Geschäftsjahr 2023 13 Immobilienprojekte mit einem Volumen von mehr als 39 Millionen Euro auf unserer Plattform platziert zu haben. Angesichts der deutlich gestiegenen Marktrisiken haben wir unsere ohnehin hohen Qualitätsanforderungen an neue Projektentwicklungen auf unserer Plattform noch einmal verschärft, wodurch wir potenzielle Ausfallrisiken für unsere Anleger reduziert haben. Dennoch können wir bei aller Sorgfalt nicht völlig ausschließen, dass einzelne Projekte in Schieflage geraten.

Insgesamt zeigt das nach wie vor hohe Interesse von Seiten der Anleger, dass Immobilieninvestments mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil gefragt bleiben. Zu den im Geschäftsjahr 2023 über unsere Plattform finanzierten Immobilien zählen unter anderem nachhaltige Logistikimmobilien, die auf den strategischen Ausbau unserer Partnerschaft mit DFI Real Estate zurückzuführen sind. Hierzu gehören 5 Projekte mit einem Finanzierungsvolumen von über 10 Millionen Euro. Den Fokus auf das attraktive Marktsegment nachhaltiger Investmentlösungen planen wir in Zukunft weiter auszubauen.

Außerdem ist uns mit dem Markteintritt in Österreich ein weiterer wichtiger Schritt hin zur Diversifizierung unseres Immobiliengeschäfts gelungen. Das Auftaktprojekt „Am Akkonplatz“ in zentraler Lage von Wien mit einem

Finanzierungsvolumen von 2,3 Millionen Euro wurde in weniger als drei Stunden vollfinanziert. Seit Gründung des Unternehmens summiert sich die Anzahl der über unsere Plattform finanzierten Investitionsprojekte bis März 2024 auf nunmehr 90 Projekte, die auf ein Finanzierungsvolumen von mehr als 247 Millionen Euro kommen.

Aufgrund der beispiellos herausfordernden Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2023 liegt ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von -3,7 Millionen Euro vor (Vorjahr: -3,3 Millionen Euro). Die Gesamteinnahmen erreichten 4,5 Millionen Euro (Vorjahr: 5,7 Millionen Euro). Der Rückgang zum Vorjahr geht maßgeblich auf die deutlich verschärften Auswahlkriterien für Immobilienprojekte zurück. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr diverse ausstehende Forderungen wertberichtigt, womit der aktuellen Marktlage Rechnung getragen wird.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir verschiedene Maßnahmen ergriffen, um das ursprünglich rein auf Immobilienfinanzierung fokussierte Geschäftsmodell weiterzuentwickeln und krisenfester aufzustellen. Ein zentraler Meilenstein für die Entwicklung zu einem vollintegrierten Anbieter für digitale Investments war die erfolgreiche Übernahme der mehrfach ausgezeichneten wevest Vermögensverwaltung AG (heute: EV Digital Invest Assets Management AG). Die Akquisition ist Teil der von uns beim Börsengang angekündigten Wachstumsstrategie und bietet die Möglichkeit, Finanzinvestitionen jenseits der Assetklasse Immobilien zu tätigen.

Die bisherigen Produkte der EV Digital Invest Assets Management AG werden unter der neuen Marke Digital Invest Assets angeboten. Das Angebot umfasst neben effizienten ETF-Portfolios für den allgemeinen Vermögenserhalt und -aufbau auch eine Reihe von individuellen Anlagelösungen, die auf die vielseitigen Bedürfnisse und Ziele vermöglicher Kunden zugeschnitten sind.

Einen wichtigen Meilenstein haben wir im Januar 2024 mit dem Erhalt der ECSP-Lizenz von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erreicht. Dadurch profitieren unsere Anleger von einem einheitlichen EU-weit gültigen Rechtsrahmen. Zugleich eröffnet die Lizenz Zugang zu neuen Anlagemöglichkeiten und -produkten. Hinzu kommt die Möglichkeit, mit deutlich höheren Investitionsbeträgen an unseren Immobilienprojekten mitzuwirken sowie ein beschleunigter Finanzierungsprozess. Die ersten Projekte unter der neuen

Lizenz wurden bereits erfolgreich platziert.

Die strategische Weiterentwicklung unseres Unternehmens geht auch mit einer personellen Veränderung an der Führungsspitze einher. So hat sich Tobias Barten nach über sechs Jahren als Teil der Geschäftsleitung aus persönlichen Gründen dazu entschieden, das Unternehmen zu verlassen. An seiner Stelle rückt Karl Poerschke, der zuvor bereits mehrere leitende Funktionen in unserem Haus ausgeübt hat, in den Vorstand auf und wird künftig mit dem bisherigen Vorstand Marc Laubenheimer das Unternehmen führen. Für seinen langjährigen und unermüdlichen Einsatz möchten wir uns an dieser Stelle bei Tobias Barten ausdrücklich bedanken und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Angesichts des herausfordernden Marktumfeldes ist zwar damit zu rechnen, dass die Immobilienkrise auch im Jahr 2024 anhalten wird. Allerdings mehren sich die Anzeichen, dass sich die Gesamtsituation für die Branche allmählich aufzuhellen beginnt. Diese Entwicklung gepaart mit unserem erweiterten diversifizierteren Anlage- und Serviceangebot lässt uns positiv auf das Geschäftsjahr 2024 blicken.

Mit freundlichen Grüßen,

**Marc Laubenheimer**  
Vorstandsvorsitzender, CEO

**Karl Poerschke**  
Vorstand, COO / CFO



### Marc Laubenheimer

VORSTANDSVORSITZENDER,  
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Marc Laubenheimer gehört seit Gründung der Engel & Völkens Digital Invest im Jahr 2017 zum Vorstand. Er war vor Eintritt als COO Regulatory Affairs & Controls im Vertrieb für die Deutsche Asset Management (DWS) tätig. Zuvor arbeitete er unter anderem als Vice President direkt für den Deutsche Bank Konzernvorstand in Frankfurt am Main und London. In diesen Positionen verantwortete er beispielsweise die Implementierung neuer regulatorischer Anforderungen sowie die Weiterentwicklung digitaler Vertriebskanäle. Marc Laubenheimer besitzt einen Mastertitel (M.Sc.) der Universität Eichstätt-Ingolstadt in Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Finance.

### Karl Poerschke

CHIEF OPERATING OFFICER,  
CHIEF FINANCIAL OFFICER

Karl Poerschke war vor seiner Vorstandstätigkeit bei Engel & Völkens Digital Invest bereits seit 2020 als Leiter der Funktionen Operations, Finance, Strategy & Product für das Unternehmen aktiv und vertritt diese Unternehmensbereiche seit 2024 im Vorstand. Zuvor war er als Strategieberater bei PwC „Strategy&“ tätig und hat in dieser Rolle diverse Finanzunternehmen insbesondere zur Digitalisierung, IT, regulatorischer Transformation und strategischer wie operativer Geschäftsmodell-Entwicklung beraten. Karl Poerschke ist Absolvent der Zeppelin Universität Friedrichshafen und der Universität Witten/Herdecke.

# Inhaltsangabe

**07**

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrats

**13**

Neue Wege

Zwei-Marken-Strategie

**27**

Digital Invest Assets

Digitale Vermögensverwaltung

**39**

Investor Relations

Zahlen & Fakten auf dem Markt

**11**

Vision

Unser Ziel - unsere Überzeugung

**15**

Geschäftspraxis

Immobilieninvestments

**35**

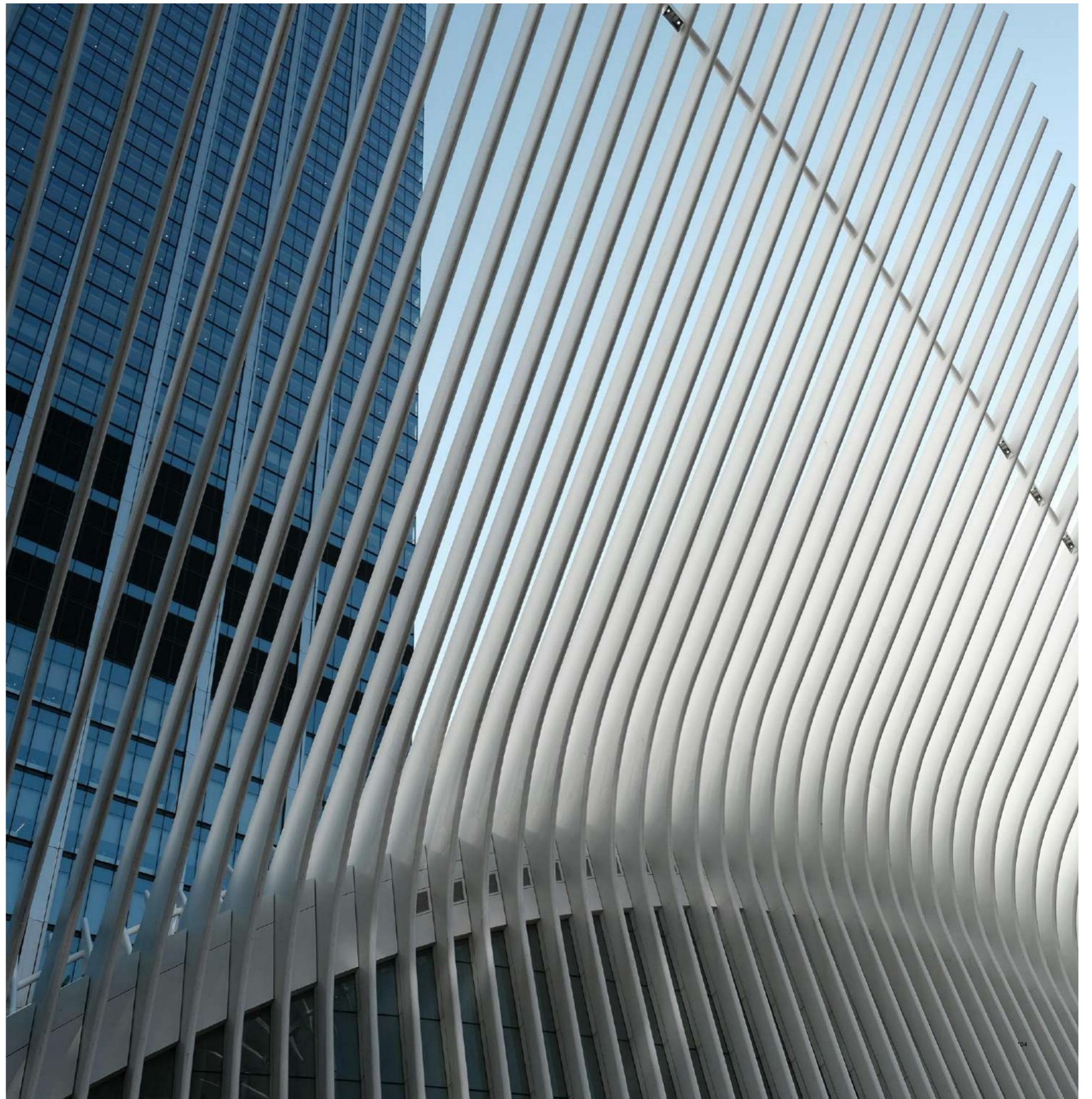
Rückblick & Ausblick

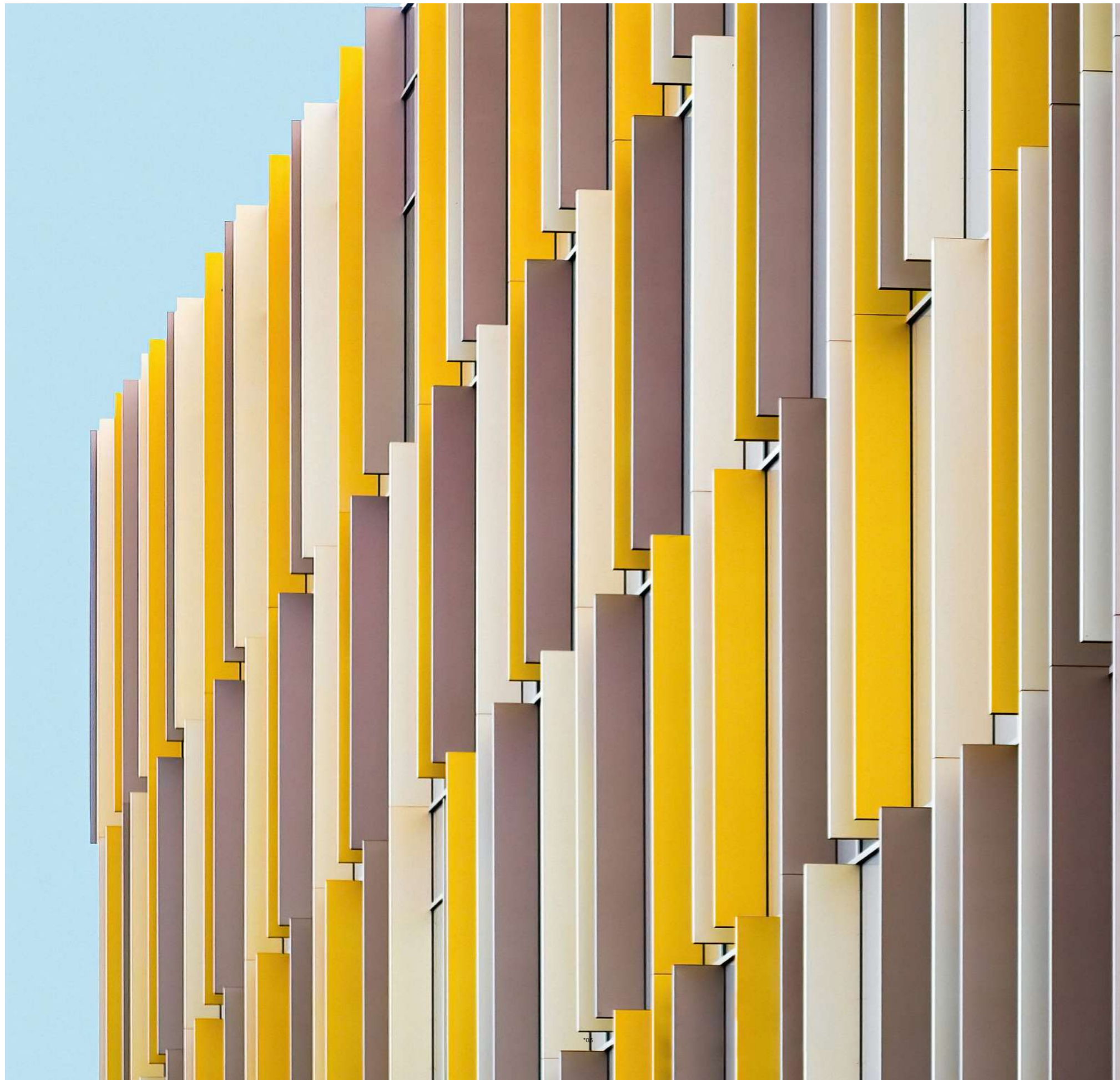
Unsere Weiterentwicklung

**41**

Finanzbericht

Unsere Zahlen





## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war für die EV Digital Invest AG ein Transformationsjahr. Es stand unter dem Motto: „The digital financing and investment company“. Im Geschäftsjahr 2023 wurden wichtige strategische Weichenstellungen vollzogen, die dem Unternehmen den Weg für eine erfolgreiche Zukunft eröffnen. Die EV Digital Invest AG hat sich von einem reinen Dienstleister für Immobilienfinanzierungen zu einer diversifizierten digitalen Investmentplattform entwickelt. Immobilienfinanzierung bleibt das Kerngeschäft, aber mit ETFs, Wealth Management und nachhaltigen Energien-Projekten wird nun den Anlegern ein sehr viel breiteres Spektrum geboten. Mit der gestiegenen Flexibilität bei der Bereitstellung von Finanzprodukten, kann das Unternehmen deutlich agiler in einem dynamischen Marktumfeld agieren und gewinnt an Resilienz.

Ein wichtiger Meilenstein auf diesem Weg war die Übernahme der wevest Vermögensverwaltung AG (heute: Digital Invest Assets Management AG). Damit erreicht das Unternehmen eine stärkere Integration entlang der gesamten Wertschöpfungskette der digitalen Investments. Diese Akquisition ist nicht zuletzt ein wichtiger Schritt im Zuge der beim Börsengang angekündigten Wachstumsstrategie und bietet Anlegern die Möglichkeit, Finanzinvestitionen jenseits der Assetklasse Immobilien zu tätigen.

Der Aufsichtsrat unterstützt den vom Vorstand eingeschlagenen Wachstumskurs ausdrücklich und begleitet ihn intensiv, sowohl beratend als auch durch eine regelmäßige und kritische Überwachung.

### Arbeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der EV Digital Invest AG hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung des Vorstands regelmäßig überwacht und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens sowie wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet. Wesentlich hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form

erstatteten Berichte des Vorstands, welche innerhalb und außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats erfolgten. Auf diese Weise war der Aufsichtsrat stets informiert über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung, die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde stets zeitnah und umfassend über aktuelle Entwicklungen und bedeutsame Einzelsachverhalte informiert. In Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden. Soweit für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat darüber Beschluss gefasst.

### Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 vier Sitzungen abgehalten, an denen jeweils alle Mitglieder – physisch oder im Rahmen einer Zuschaltung per Video oder Telefon – teilgenommen haben. Die Mitglieder des Vorstands nahmen grundsätzlich an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Einzelne Tagesordnungspunkte hat der Aufsichtsrat aber auch in Abwesenheit der Mitglieder des Vorstands erörtert. Zusätzlich zu den abgehaltenen Sitzungen wurden an sechs Terminen Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. Die Sitzungen und Beschlussfassungen fanden statt am 15. Februar, 2. Mai, 24. Mai, 7. Juni, 5. Juli, 25. Juli, 28. November, 4. Dezember, 11. Dezember und 15. Dezember. Zudem gab es eine Beschlussfassung des Aufsichtsratsvorsitzenden Ralf Wohltmann am 14.09.2023. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats erfolgte am 5. Juli 2023. Im Rahmen dieser Satzung wählten die Mitglieder des Aufsichtsrats ihren Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden.

### Schwerpunkte der Beratungen

Wesentlicher Bestandteil aller Aufsichtsratssitzungen war die Berichterstattung des Vorstands zur Geschäftslage mit detaillierten Informationen zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie zu Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung, zum Stand der wesentlichen aktuellen und geplanten Investitionen, zu wichtigen Aspekten der Nachhaltigkeit, zu den Entwicklungen an den Kapitalmärkten und zu den wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen des Vorstands. Die Schwerpunkte bei der Arbeit des Aufsichtsrats bildeten M&A-Aktivitäten – insbesondere im Hinblick auf die Übernahme der wevest Vermögensverwaltung AG –, Änderungen im Vorstand sowie die Projektplanung und Geschäftsentwicklung

in einem außerordentlich herausfordernden Marktumfeld. Sofern zustimmungspflichtige Geschäfte zur Beschlussfassung vorgelegt wurden, erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung.

### Arbeit des Aufsichtsrats

Die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählte und durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragte Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2023, der nach den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt worden ist, im Rahmen einer freiwilligen Abschlussprüfung geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die vorgenannten Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor. Die Abschlussunterlagen wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 11.04.2024 in Gegenwart und nach einem Bericht des Abschlussprüfers ausführlich besprochen. Den Jahresabschluss haben wir geprüft. Es bestanden keine Einwände. Wir stimmen daher dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss billigen wir. Der Jahresabschluss 2023 der EV Digital Invest AG ist damit festgestellt.

### Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 ist Herr Tobias Barten, der die Rolle als Co-CEO innehatte, aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Tobias Barten ausdrücklich für den großen Einsatz für das Unternehmen in den letzten Jahren danken. In diesem Zuge wurde der bisherige Co-CEO Marc Laubenheimer zum alleinigen CEO sowie Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft ernannt und hat seinen Vertrag vorzeitig bis zum 31.12.2026 verlängert. Zudem wurde Karl Poerschke, bisher Prokurist und Leiter der Operations-, Finance-, Strategy- & Product-Teams, zum 1. Januar 2024 in den Vorstand berufen und bekleidet seitdem die Rolle des COO. Im Berichtszeitraum legte Dr. Ingo Rellermeier sein Aufsichtsratsmandat nieder und wurde durch Andreas Leckelt ersetzt. Dem Aufsichtsrat gehören Ralf Wohltmann (Vorsitzender), Tim Otto (stellvertretender Vorsitzender), Adrian Lösche und Andreas Leckelt an. Ihre Aufsichtsratsmandate enden mit der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2026 beschließt. Adrian Lösche hat sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung niedergelegt. Ausschüsse wurden keine gebildet. Der Vorstand bestand im Berichtszeitraum aus Marc Laubenheimer und Tobias Barten.

### Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand erstellte für das Geschäftsjahr 2023 einen Bericht über die Beziehungen zu den verbundenen Unternehmen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Abhängigkeitsbericht und den Bestätigungsvermerk zur Kenntnis genommen, kritisch gewürdigt und diskutiert. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht abschließend einer eigenen, eingehenden Prüfung unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei insbesondere zu der Überzeugung, dass der Bericht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und hat sich dabei auch davon vergewissert, dass der Kreis der verbundenen Unternehmen mit der gebotenen Sorgfalt festgestellt und notwendige Vorkehrungen zur Erfassung der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen getroffen wurden. Anhaltspunkte für Beanstandungen des Abhängigkeitsberichts sind bei dieser Prüfung nicht ersichtlich geworden. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hält der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands nicht zu erheben waren.

Wir möchten allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vorstandsmitgliedern unseren Dank für ihre herausragende und engagierte Leistung im vergangenen Geschäftsjahr aussprechen.

Berlin, 11. April 2024  
Der Aufsichtsrat

Ralf Wohltmann  
Aufsichtsratsvorsitzender

### Aufsichtsratsmitglieder

*Ralf Wohltmann (Vorsitz)*

*Tim Otto (stellv. Vorsitz)*

*Adrian Lösche*

*Andreas Leckelt*



# Vision

## Digital solutions in investment.

### Unsere Mission

Wir ermöglichen Investoren den Wunsch nach einem einfachen und flexiblen Vermögensaufbau in einer exklusiven Umgebung. Ziel ist die langfristige Erfüllung aller Ansprüche an modernes Investment sowie zusätzlich der Finanzierungsbedürfnisse der Immobilienwirtschaft. Wir pflegen eine partnerschaftlich geprägte Unternehmenskultur. Kontinuierliches Wachstum ist uns genauso wichtig wie die Förderung und Entwicklung unserer Mitarbeiter.

auf langjährige Erfahrung und unser weltweites Netzwerk im Immobilienbereich zurück, um die Finanzierung exklusiver Projekte professionell zu prüfen und zu begleiten. Engel & Völkers Digital Invest wurde zunächst als Teil von Engel & Völkers Capital gegründet, welche bereits seit 2009 Immobilienprojekte mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro finanziert hat. Seit 2017 können sich Privatinvestoren über unsere Plattform an ausgesuchten Immobilienprojekten beteiligen.

### Unsere Strategie

Im Rahmen einer Zwei-Marken-Strategie bieten wir Investoren ausgewählte Finanzprodukte in Zusammenarbeit mit namhaften und in Deutschland regulierten Partnern an.

Unter der Marke Engel & Völkers Digital Invest vermitteln wir Finanzierungen für die Umsetzung von Bauvorhaben, sowie für den Erwerb von Bestandsimmobilien und Grundstücke für Bauträger, Bestandshalter und Projektentwickler. Dabei bieten wir privaten Investoren die Möglichkeit, sich Seite an Seite mit uns an den Finanzierungen zu beteiligen. In unserem Fokus stehen exklusive Immobilienvorhaben in Deutschland und dem europäischen Ausland. In diesem Geschäftsfeld greifen wir

Unter der neuen Marke Digital Invest Assets bieten wir mit der 2023 erworbenen EV Digital Invest Assets Management AG (vormals wevest Vermögensverwaltungs AG) komplementäre Finanzprodukte für einen ganzheitlichen Vermögensaufbau an. Dabei reicht die Produktpalette über ETF-Portfolios bis hin zur persönlichen strategischen Vermögensverwaltung. Investoren können sich so diese ausgewählten Anlageprodukte gemäß ihren individuellen Bedürfnissen einfach und schnell zusammenstellen und zum Vermögensaufbau nutzen.





# Die EV Digital Invest AG agiert künftig unter zwei Marken:

ENGEL & VÖLKERS DIGITAL INVEST

DIGITAL INVEST ASSETS

## Immobilieninvestitionen

Als führende digitale Plattform für Immobilieninvestitionen vermittelt Engel & Völkers Digital Invest Darlehen für Schwarmfinanzierungen, einschließlich Senior-, Junior- und Whole-Loan-Optionen sowie qualifizierte Nachrangdarlehen zwischen Anlegern und Projektentwicklern, passend zum individuellen Risikoprofil. Die Finanzierungslattform bietet automatisierte Investmentstrategien, die es Anlegern ermöglichen, effizient in Immobilien zu investieren.

## Digitale Vermögensverwaltung

Durch die Übernahme des Vermögensverwalters EV Digital Assets Management AG ist ein Angebot entstanden, das uns komplementäre Finanzprodukte für einen ganzheitlichen Investmentansatz ermöglicht. Dies umfasst ETF-Portfolios und Vermögensverwaltungsdienstleistungen, die den Anlegern eine breitere Palette von Investitionsmöglichkeiten bieten.

## Unsere neue Produktstruktur

ENGEL & VÖLKERS DIGITAL INVEST



Digitale Immobilienprojekte  
IMMOBILIEN | unter EV Digital Invest AG

DIGITAL INVEST ASSETS



Digitale Vermögensverwaltung (ETFs & Krypto)  
SECURITIES | unter EV Digital Invest Assets Management AG

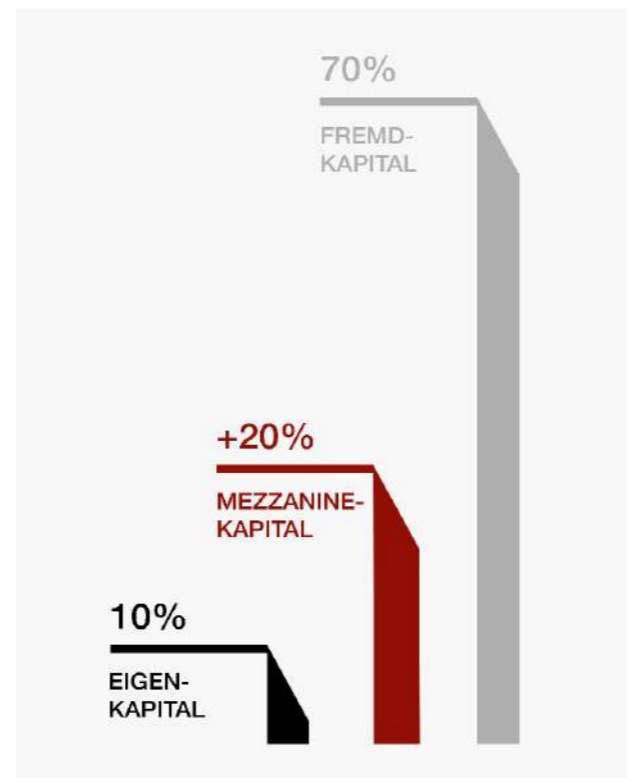


Wealth-Club  
| unter EV Digital Invest Assets Management AG

# Unsere Geschäftspraxis für Immobilieninvestments

Das Geschäftsmodell der EV Digital Invest AG baut auf dem Wunsch nach Vermögenswachstum von Investoren sowie den Finanzierungsbedürfnissen der Immobilienwirtschaft auf. Denn: Schließlich ist es sehr kostenintensiv große Immobilienprojekte zu planen und umzusetzen. Dem anfänglich hohen finanziellen Aufwand stehen aber im Erfolgsfall hohe Erträge durch Verkaufserlöse oder regelmäßige Mieteinnahmen gegenüber. Um die zeitliche Lücke zwischen Investition und Ertragsphase zu überbrücken, setzen Projektträger zum Teil Eigenkapital ein, während der größte Teil des benötigten Geldes über Banken finanziert wird.

Ein weiterer Baustein im Finanzierungsmix der Projektträger ist Mezzanine-Kapital. Dieses stammt wie Fremdkapital von Dritten, wird aber von Banken in der Regel wie Eigenkapital angesehen, da es im Insolvenzfall gegenüber dem Fremdkapital nachrangig bedient wird. Dieses Mezzanine-Kapital wird von Engel & Völkers Digital Invest und institutionellen Partnern bereitgestellt und steht Projektentwicklern zur Verfügung. Auch Kapital, das Engel & Völkers Digital Invest über diese digitale Plattform von privaten Anlegern einsammelt, zählt dazu. Mit Erwerb der ECSP-Lizenz gehören zukünftig auch nicht nachrangige Senior und Whole Loans zur Geschäftspraxis.

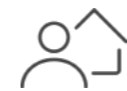


## Digitale Immobilieninvestments

Crowdfunding kommt aus dem Englischen (crowd = Menschenmenge) und bedeutet übersetzt etwa „die Investition der Vielen“. Bei dieser Anlageform schließen sich viele Investoren zusammen. Auf diese Weise können auch private Anleger mit relativ kleinen Geldbeträgen von Investitionen profitieren, für die die Mindestanlagesummen normalerweise bei 500.000 Euro und mehr liegen.

## Attraktive Renditen

In der Vergangenheit waren die Kosten für das Einsammeln kleiner Beträge über viele Investoren zu hoch, um eine solche Anlageform rentabel abzubilden. Hohe Kosten konnten unter anderem durch die Digitalisierung drastisch reduziert werden. Crowdfunding für Immobilien zählt heute zu einer beliebten Anlageform, die attraktive Renditen erwirtschaftet.



### Projektentwickler & Bestandshalter

suchen als lösungsorientierte Unternehmer nach vertrauensvollen Partnerschaften und Kapital.

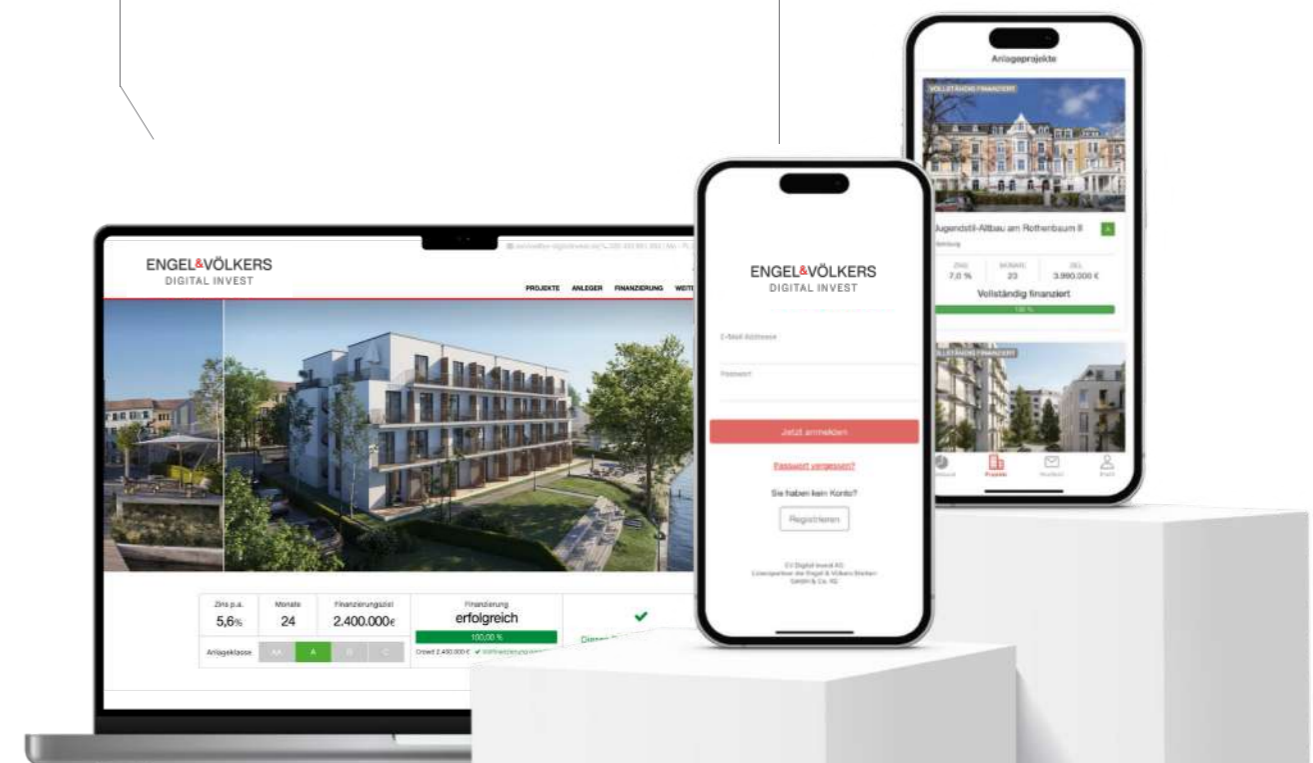
- ◆ 1 - 6 Millionen Euro Finanzierungsvolumen
- ◆ Garantie auf Vollfinanzierung
- ◆ Engel & Völkers Netzwerkzugang



### Private & institutionelle Investoren

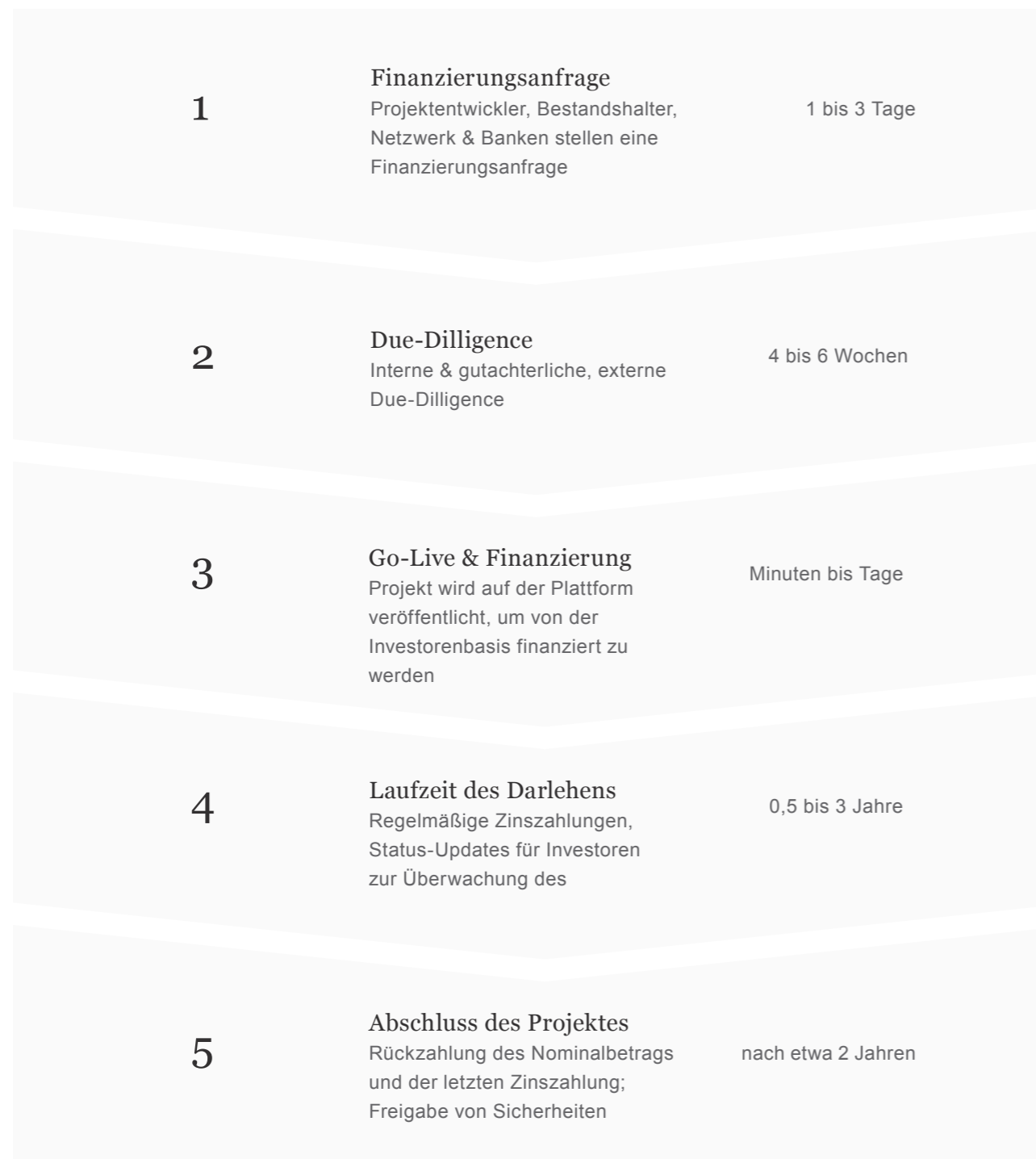
stehen schwer zugänglichen Märkten, fehlenden Investitionsmöglichkeiten und Beschränkungen gegenüber.

- ◆ Benutzerfreundliche & ganzheitlich digitale Plattform
- ◆ Investitionen bereits ab 100 Euro
- ◆ Umfangreiche, gutachterliche Due-Diligence-Prüfung



# Finanzierungs- & Prüfprozess

Jede Finanzierung wird in fünf Schritten abgeschlossen:



# Der Prüfprozess

Grundlage des langfristigen Geschäftserfolgs von Engel & Völkers Digital Invest ist der ausführliche Analyseprozess. Jedes Immobilienprojekt wird in einem von Engel & Völkers Digital Invest speziell für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten Konzept detailliert analysiert. Dabei erfolgt zunächst eine Analyse durch unser Team, bei der wir auf das umfangreiche Know-how aus dem Engel & Völkers-Netzwerk zurückgreifen – wie das umfangreiche Engel & Völkers-Research-Material und persönliche Kontakte vor Ort. Unsere finale Projekteinschätzung erfolgt eigenverantwortlich, wobei wir uns bei der Entscheidungsfindung nicht allein auf unser eigenes Know-how verlassen, sondern zusätzlich auf die Expertise von unabhängigen, spezialisierten Partnern zurückgreifen. Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (unter anderem Wirtschaftlichkeit, Stand-

ort, Grundstück sowie des jeweiligen Marktes) erhalten die Anlageprojekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800. Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins).

Investitionsprojekte, die in der Analyse weniger als 250 von maximal 800 Punkten erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an. Generell dienen unsere Projekteinschätzungen ausschließlich der Information und sind keine Investitionsempfehlungen. Die Gesamtdarstellung unserer Analyse ist exemplarisch, d.h. sie erläutert Vorgehensweisen nur beispielhaft und nicht abschließend. Die Analyse wird zudem selbstverständlich auf jedes Immobilienprojekt individuell zugeschnitten und kann bei einzelnen Immobilienprojekten von den auf dieser Seite gezeigten Vorgehensweisen und Inhalten abweichen.

Folgende Teilbereiche lassen wir zusätzlich extern\* detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- & Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
  - Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
  - Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars
  - Legal Red Flag Due-Dilligence-Report durch die Anwaltskanzlei HUTH DIETRICH HAHN
- \*Im Fall ausländischer Projekte können andere bzw. weitere Unternehmen als externe Prüfer auftreten.

Unsere Anlageklassen und Scorings:

Projekte unter einem Score von 250 bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

<b>AA</b>	800 - 700
<b>A</b>	699 - 550
<b>B</b>	549 - 400
<b>C</b>	399 - 250

# Die Analysebereiche im Detail



## Wirtschaftlichkeit

Für die Frage, ob ein Projekt rentabel sein wird, sind die Kosten auf der einen Seite und die Verkaufspreise auf der anderen Seite entscheidend. Der Projektentwickler hält sein Projekt für profitabel, ansonsten würde er es nicht umsetzen wollen. Für Engel & Völkers Digital Invest geht es darum herauszufinden, ob seine Kalkulation realistisch ist oder ob etwa zu optimistisch geplant wurde. Um eine realistische Kalkulation der Wirtschaftlichkeit eines Projekts zu erhalten, dürfen die Kosten nicht unter- und die erzielbaren Erlöse nicht überschätzt werden. Zudem müssen Zeitspannen realistisch prognostiziert werden, da die Kosten – zum Beispiel für Dienstleister – steigen, je länger man diese benötigt.



## Markt & Standort

Ausschlaggebend für die mit der Projektentwicklung erzielbaren Erlöse sind vor allem das Angebot von und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilienprojekten am jeweiligen Standort. Um darüber eine Aussage treffen zu können, müssen die Entwicklungen am entsprechenden Immobilienmarkt und am Mikro- und Makrostandort analysiert werden. Dabei ist neben der momentanen Einschätzung der Lage auch die oft nicht ganz einfache Prognose zu treffen, wie sich die entsprechenden Faktoren in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln werden.



## Projektträger

Mit dem Projektträger steht und fällt der Erfolg eines Immobilienprojektes. Das geht von der Qualifikation der verantwortlichen Personen bis zum Track-Record der Gesellschaft: Wie viele Projekte (speziell der jeweiligen Immobilienklasse) haben die Verantwortlichen in der Vergangenheit schon erfolgreich realisiert? Haben sie Erfahrung mit Projekten in der jeweiligen Region? Auch die Finanzkraft des Projektträgers spielt für uns eine wichtige Rolle. Ist er zum Beispiel liquide genug, Projektverzögerungen finanziell stemmen zu können?

Eigenverantwortliche Einschätzung durch Engel & Völkers Digital Invest, basierend auf einer unabhängigen Analyse von:



## Bauvorhaben, Planung & Ausführung

Hier geht es darum, die Kosten des Bauvorhabens aus technischer Sicht zu beleuchten. Geprüft wird beispielsweise, ob das Gebäude wie geplant auf dem Grundstück erstellt werden darf, ob die Bau- und Baunebenkosten richtig kalkuliert wurden und ob die prognostizierte Zeitspanne für die Errichtung der Projektentwicklung realistisch ist. So können sich die kalkulierten Bau- und Baunebenkosten beträchtlich erhöhen, wenn beispielsweise Herstellkosten (für Rohbau, Fassade, Dach, usw.) nicht richtig kalkuliert wurden oder die Planung nicht sämtliche baurechtliche Auflagen (z.B. Brandschutz) berücksichtigt.



## Immobilienrecht

Die Anwaltskanzlei HUTH DIETRICH HAHN erstellt für die Projekte der Engel & Völkers Digital Invest einen „Legal Red Flag Due Diligence Report“. Dazu führen die Rechtsanwälte eingeschränkte rechtliche Due-Diligence-Prüfungen für die Bereitstellung von Kapital durch. Der Fokus liegt dabei auf immobilienrechtlichen Aspekten, um rechtlich relevante Bereiche aufzuzeigen, die für den Adressaten sowie die Transaktion von wesentlicher Bedeutung sein könnten. Ziel dieser Prüfung ist es, ausfallgefährdete Transaktionen so weit wie möglich auszuschließen.

Eigenverantwortliche Einschätzung durch Engel & Völkers Digital Invest, basierend auf einer unabhängigen Analyse von:



HUTH DIETRICH HAHN

# Highlights

---

Auswahl unserer Projekte 2023





## Wien Akkonplatz

Unser 1. Projekt in Österreich

Die 7Six Real Estate Holding GmbH entwickelt fünf moderne Dachgeschosswohnungen mit Terrassen über den Dächern von Wien. Das Eckhaus umfasst insgesamt 25 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Highlight ist der unverbaubare Blick über die Stadt. Nachhaltigkeit ist wichtig, mit Plänen für eine Photovoltaikanlage und klimaneutrale Wärmeerzeugung.



**2.250.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**6,6%**

ZINSEN (P.A.)

**21 Monate**

LAUFZEIT

**A**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT



## DFI Zukunftspark Dreiländereck

Fortsetzung der erfolgreichen Kooperation seit 2022

In Neuenburg entsteht ein moderner Industrie- und Logistikpark nahe der deutschen, französischen und Schweizer Grenze. Auf 64.674 m<sup>2</sup> entstehen drei Einheiten mit Lager-, Büro- und sonstigen Flächen sowie Solarnutzung auf 18.000 m<sup>2</sup> Dachfläche, ideal für Automobilzulieferer, Maschinenbau und Medizintechnik. Nachhaltiges Gebäudekonzept mit fossilfreiem Heizbetrieb und 2 MWp Photovoltaikanlage.



**4.850.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**6,8%**

ZINSEN (P.A.)

**17 Monate**

LAUFZEIT

**A**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT



## smartUP Selfstorage Park III

Weitere Erfolge auf dem  
Logistikmarkt

Lager- und Garagenparks bieten sich für Nutzer an, die mit einem Fahrzeug an die Einheit heranfahren möchten oder größere Objekte sicher unterstellen wollen. In Deutschland sind 320 Self-Storage-Immobilien und 182 Premium-Standorte in der Metropolregion Rhein-Ruhr zu finden. Europaweit gibt es 5.435 Self-Storage-Lager mit etwa 11 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, wobei Großbritannien führend ist.



**1.800.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**5,9%**

ZINSEN (P.A.)

**16 Monate**

LAUFZEIT

**AA**

ANLAGEKLASSE

**100%**

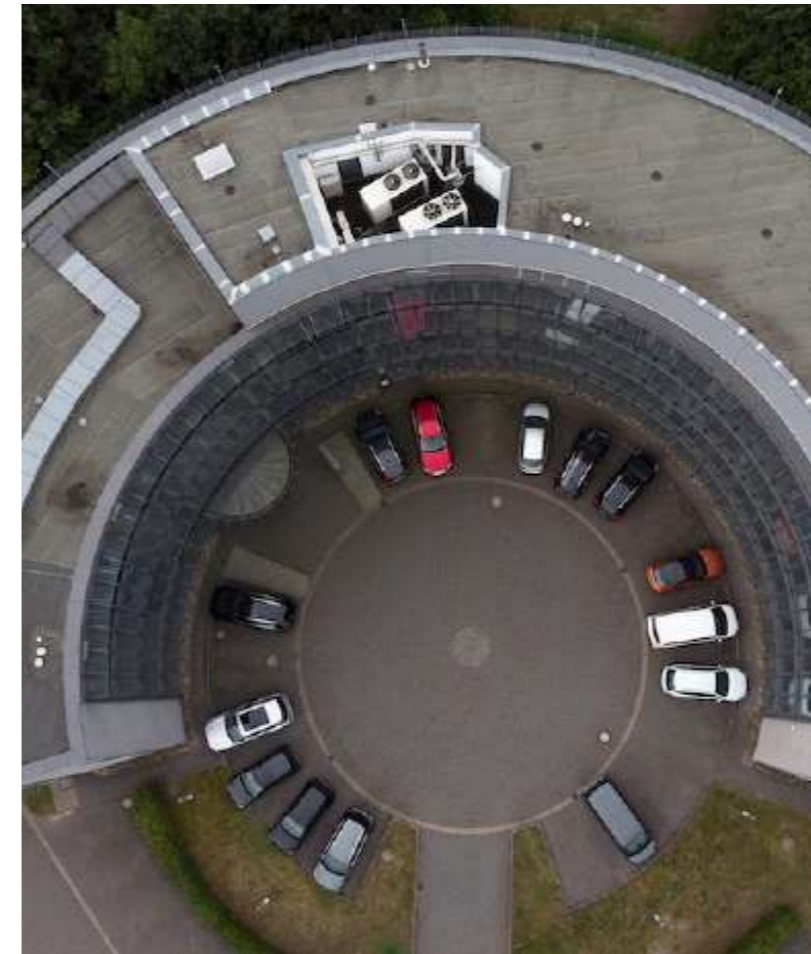
FINANZIERT



## Bürokomplex Alemannenhof III

Vermietetes Büro-Objekt in  
Langenhagen bei Hannover

In Langenhagen bei Hannover managt die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ein Bürogebäude im Business-Park Hannover-Langenhagen, hauptsächlich an Gesellschaften eines renommierten DAX-Konzerns. Das Gebäude wurde 2002 errichtet, 2018 erworben und umfasst vier Geschosse mit einer Erdgeschosskantine. Regelmäßig finden Modernisierungsarbeiten statt, um das Bestandsgebäude auf dem neuesten Stand zu halten.



**2.000.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**5,5%**

ZINSEN (P.A.)

**15 Monate**

LAUFZEIT

**AA**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT



"Wir möchten, dass unsere Mandanten die Freude an der Vermögensanlage zurückgewinnen und wir gemeinsame Erfolge feiern."

Von links: Andreas Leckelt (Aufsichtsratsvorsitzender EV Digital Invest Assets Management AG und Aufsichtsrat EV Digital Invest AG), Björn Siegmund (Vorstand), Lars Kalwitzke (Vorstand), Andreas Schmidt- die Ansprechpartner der EV Digital Invest Assets Management AG (ehem. wevest Vermögensverwaltung AG).

## Digitale Vermögensverwaltung mit Digital Invest Assets

### Wir stellen uns vor

Bei Digital Invest Assets streben wir danach, das Kundenerlebnis bei der Vermögensanlage zu revolutionieren, indem wir eine nahtlose Integration verschiedener Finanzlösungen aus einer Hand bieten, welche die individuelle Vermögensverwaltung so einfach und transparent wie möglich gestaltet. Dank unserer langjährigen und mehrfach ausgezeichneten Expertise schaffen wir unseren Kunden einen Zugang zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten, die langfristig Werte schaffen.

Exklusivität ist dabei der Anspruch gegenüber unseren Kunden, die uns auch von unserer Schwestermarke Engel & Völkers Digital Invest her kennen und vertrauen.

Unser Ansatz beruht auf Transparenz, Effizienz und Qualität, wobei wir bestrebt sind, das Kundenbedürfnis stets in den Mittelpunkt zu stellen. Wir wissen, dass die Finanzwelt oft komplex sein kann, und deshalb legen wir großen Wert darauf, unsere Produkte transparent und auf eine leicht verständliche Art und Weise anzubieten.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden alle notwendigen Informationen bereitzustellen, um fundierte Entscheidungen treffen zu können. In einer Welt, die von Digitalisierung und Technologie geprägt ist, unterstützen wir, indem wir nahtlose und benutzerfreundliche Wege zur persönlichen Vermögens-

verwaltung bieten. Unsere Mission ist es, unseren Kunden die Freiheit zu geben, sich auf das zu konzentrieren, was wirklich zählt, während wir ihre finanzielle Zukunft mit Vertrauen und Kompetenz begleiten.

### Unsere Philosophie

Unsere Integrität bildet das Fundament unseres Handelns. Wir handeln stets ethisch und transparent, wahren die Vertraulichkeit unserer Kunden und halten uns an höchste Standards der Professionalität und Fairness.

In allem, was wir tun, streben wir danach, eine nachhaltige Wertschöpfung für unsere Kunden, Mitarbeiter und die Gesellschaft insgesamt zu schaffen, indem wir unsere Werte von Kundenzentrierung, Qualität unserer Finanzprodukte, moderner Technologie und Integrität täglich leben.

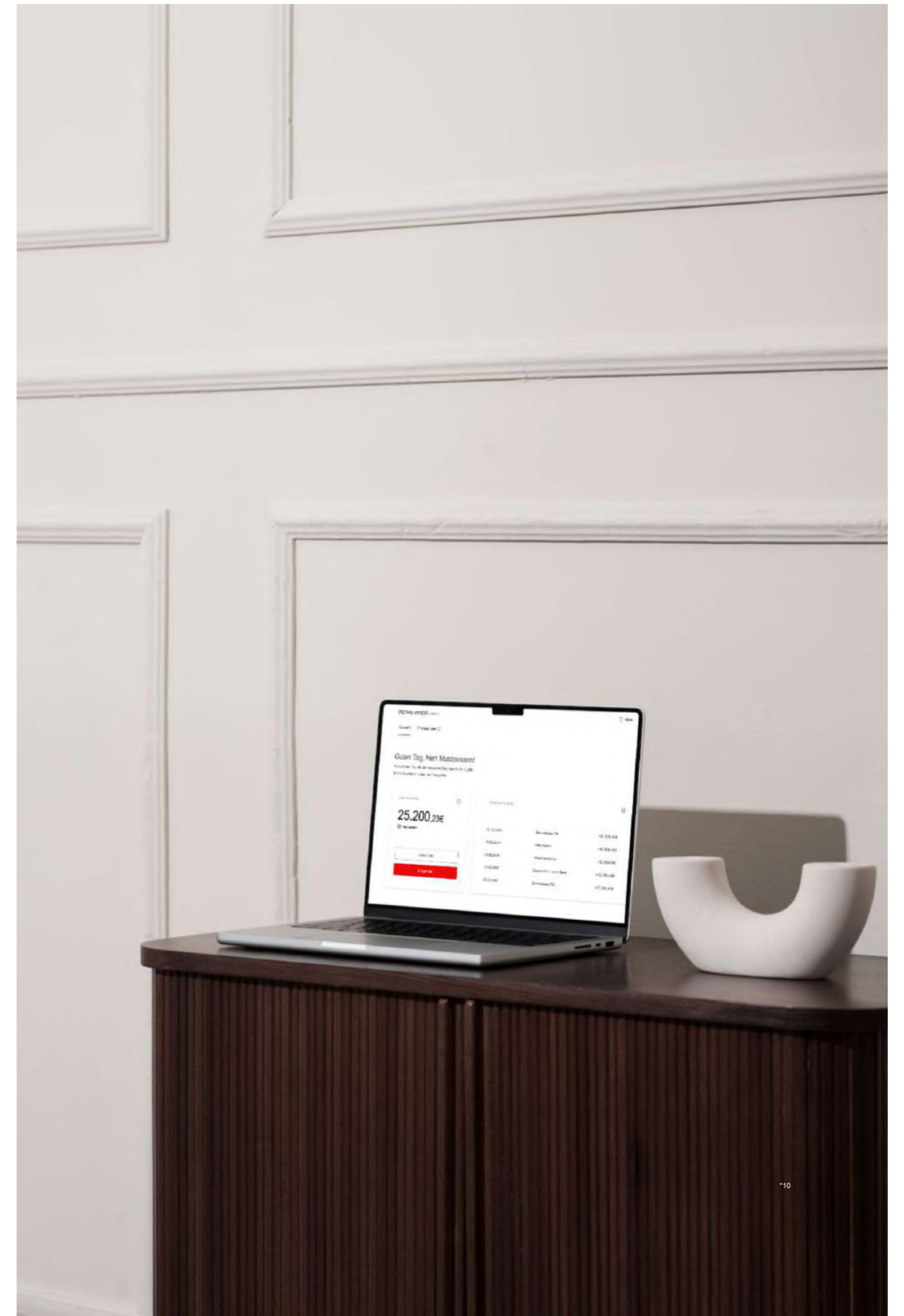


# Unter Digital Invest Assets entsteht ein integriertes Investmentökosystem

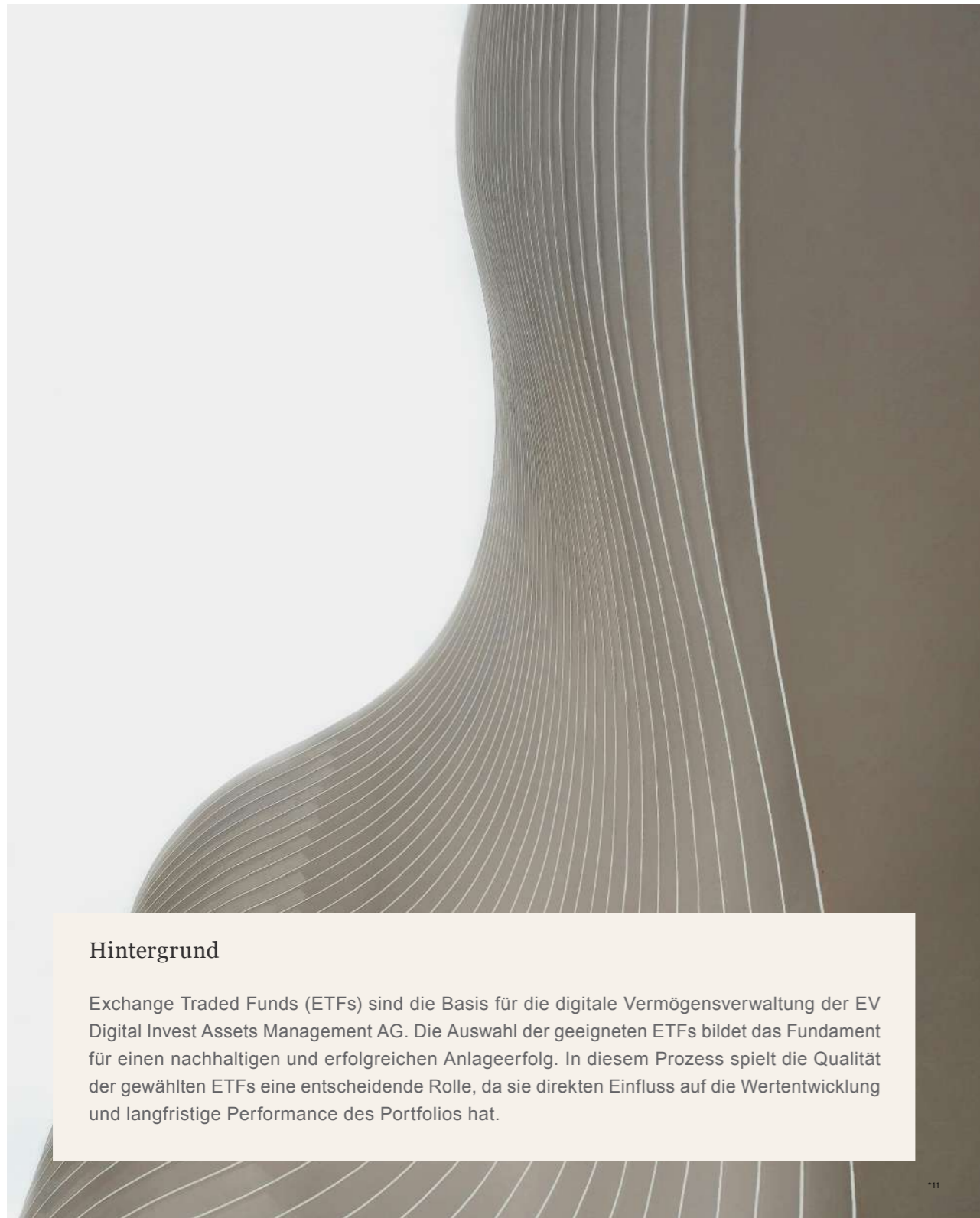
Produkt	Digitale Vermögensverwaltung	Wealth-Club
	<p>Liquides ETF-Portfolio</p> <p>Balance ETF-Portfolio (kontrolliertes Wachstum, ausgeglichenes Risiko)</p> <p>Future ETF-Portfolio (Teilhabe am Wachstum der Mega-Trends)</p>	<p>Ganzheitliche Vermögensverwaltung mit Fokus auf Nebenwerte in Sondersituationen</p>
Standardisierung	MITTEL	NIEDRIG
Mindestanlage	10.000 EUR Sparplan ab 100 EUR	500.000 EUR
Erw. Rendite	4,0 bis 10,85% p.a. (nach Kosten)	konstante Outperformance der Benchmarks

### Plattform- & Synergieeffekte mit der Engel & Völkers Digital Invest Brand

Anleger erhalten einen bequemen Zugriff auf alle Produkte, plattformübergreifend und mit einem komplementären Produktportfolio für einen ganzheitlichen Investmentansatz. Ein konsolidierter Kundenstamm und Daten ermöglichen die gemeinsame Nutzung der technologischen Plattform und Lizenzen.



# Auswahl und Prüfprozess unserer ETF-Portfolios



## Hintergrund

Exchange Traded Funds (ETFs) sind die Basis für die digitale Vermögensverwaltung der EV Digital Invest Assets Management AG. Die Auswahl der geeigneten ETFs bildet das Fundament für einen nachhaltigen und erfolgreichen Anlageerfolg. In diesem Prozess spielt die Qualität der gewählten ETFs eine entscheidende Rolle, da sie direkten Einfluss auf die Wertentwicklung und langfristige Performance des Portfolios hat.

## 1) Anlageklasse und Marktsegment

Ausgehend von der strategischen Asset Allokation der jeweiligen ETF-Portfoliostrategien evaluieren wir die gewünschten Anlageklassen und Marktsegmente für eine langfristige, global diversifizierte Kapitalanlage. Hierzu zählt auch die Entscheidung über Währungsrisiken. Unsere Präferenz liegt auf marktkapitalisierungsbasierten Strategien für kosteneffizientes, passives Investieren.

## 2) Mindeststandards

Für die Auswahl von ETFs nutzen wir vorrangig online Datenbanken, die das gesamte Universum verfügbarer und handelbarer Produkte abbilden. Zudem liefern direkte Kontakte zu Produkthanbietern Zusatzinformationen, um geeignete ETFs zu identifizieren. Grundsätzlich berücksichtigen wir ETFs mit einem Fondsvolumen von mindestens 100 Millionen Euro und einer Historie von über drei Jahren. Von diesen Mindeststandards kann nur in begründeten Ausnahmen abgewichen werden. Um Liquidität und steuerliche Kompatibilität zu gewährleisten, bevorzugen wir ETFs, die auf Xetra gehandelt werden.

## 3) Kosten

ETF-Kosten spielen eine entscheidende Rolle, und wir orientieren uns an der Total Expense Ratio (TER) sowie den Gesamtkosten, einschließlich Tracking Differenz. Für den langfristigen Portfolioerfolg bevorzugen wir ETFs mit den niedrigsten Gesamtkosten.

## 4) Nachhaltigkeit

Investitionsentscheidungen können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung haben. Nachhaltigkeitsrisiken, wie auch andere Risiken der Kapitalanlage, werden vor allem durch eine grundsätzlich breite Diversifikation über Regionen, Wirtschaftszweige und Anlageklassen hinweg gemindert. Wir berücksichtigen diese Risiken (ohne ein dediziertes Nachhaltigkeitsziel anzustreben) zudem durch einen Schwerpunkt auf ETFs

mit Investments in Unternehmen und Staaten mit hohen ESG-Bewertungen sowie auf ETFs mit Reduzierung kontroverser Sektoren.

## 5) Replikationsmethode

Wir präferieren die physische Replikation, um Kontrahentenrisiken zu reduzieren. Synthetische (Swap-basierte) ETFs werden vermieden, es sei denn, es stehen keine vergleichbaren physisch replizierenden Alternativen zur Verfügung. In diesem Fall achten wir auf hohe Sicherheitsstandards bei der Besicherung der Swappeschäfte.

## 6) Gewinnverwendung

Die Entscheidung zwischen Ausschüttung und Thesaurierung erfolgt basierend auf steuerlichen Gesichtspunkten. Wir bevorzugen ausschüttende ETFs.

## 7) Zusätzliche Kriterien

Folgende Kriterien finden zusätzliche Berücksichtigung, insbesondere dann, wenn nach den vorgenannten Kriterien mehrere ETFs vergleichbarer Qualität und Güte zur Auswahl stehen.

- Alter des Fonds
- Fondsvolumen
- Liquidität
- Tracking-Qualität
- Anbieter des Fonds
- Fondsdomizil

## 8) Investment-Komitee

Die Vorselektion der ETFs durch das interne Research ist Entscheidungsgrundlage des Investment-Komitees. In diesem werden die Ergebnisse des Selektions- und Research-Prozesses dargelegt. Unter der Berücksichtigung von Kosten-/Nutzen-Gesichtspunkten entscheidet das Investment-Komitee final über die Aufnahme bzw. Entfernung eines ETFs aus den Kundenportfolien.

# Unser Versprechen an unsere Anleger & Projektträger:

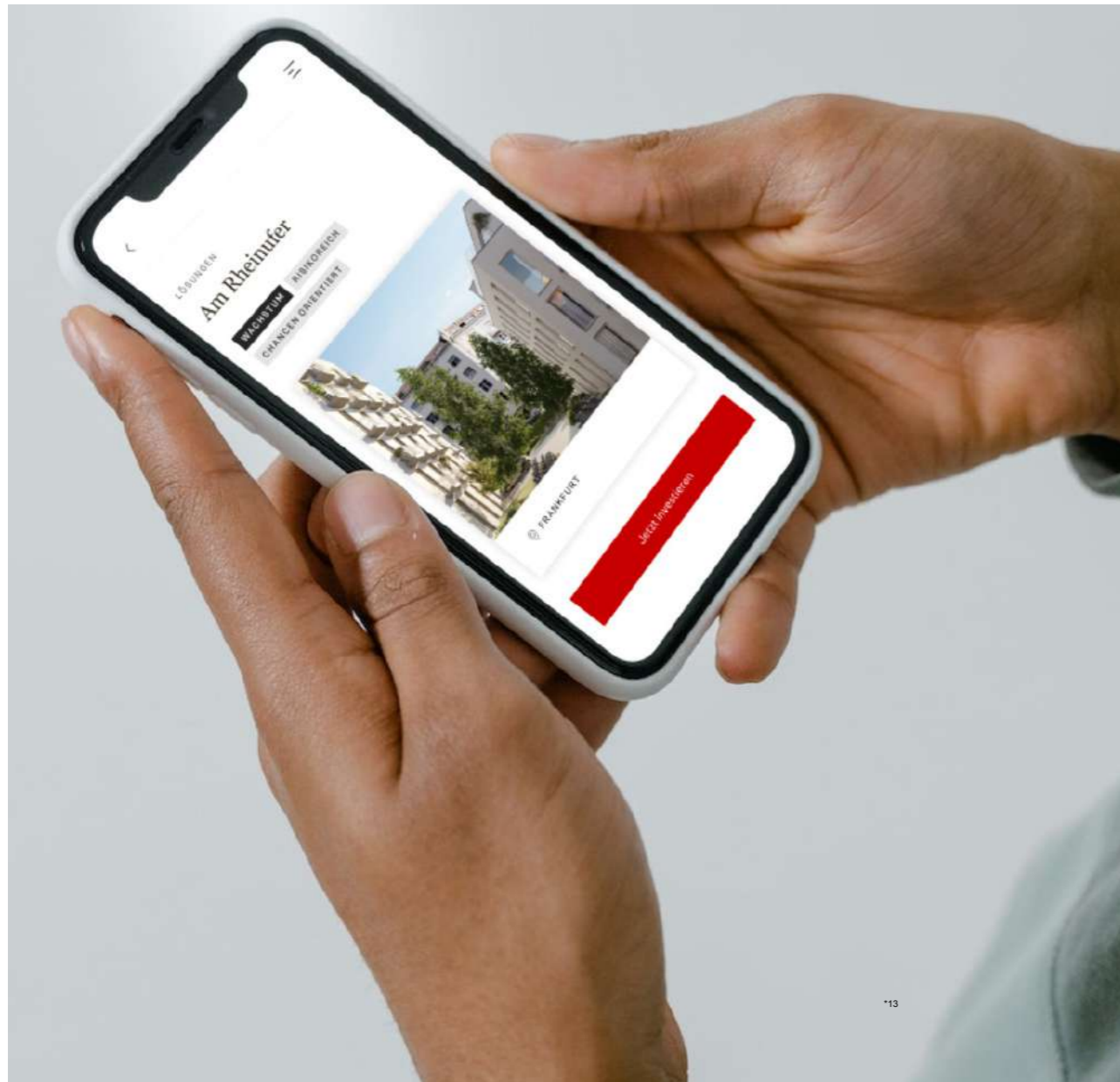
Vollständig digital, vollumfänglich persönlich – unser Angebot spiegelt unsere Werte und Überzeugungen für einen erfolgreichen nachhaltigen Vermögensaufbau wider.

- |    |  |
|----|--|
| 01 | <p><b>Einfach</b></p> <p>Anspruchsvolle Finanzprodukte – vom Investitionsprojekt bis zum ETF-Portfolio – einfach zugänglich gestaltet. Das ist die Zielsetzung und unser Versprechen.</p>  |
| 02 | <p><b>Flexibel</b></p> <p>Individuelle Lösungskonzepte: Projektträger schätzen uns als Full-Service-Anbieter für jede Projektphase. Anleger können bereits ab 100 Euro zu transparenten Konditionen in unsere Finanzierungsprojekte und -produkte investieren.</p>                             |
| 03 | <p><b>Exklusiv</b></p> <p>Zielorientierte Produktauswahl für die individuellen finanziellen Ziele unserer Kunden, kombiniert mit einer exklusiven Werteselektion und Portfoliozusammenstellung.</p>  |
| 04 | <p><b>Kompetent</b></p> <p>Langjährige Erfahrung und Know-how: Unsere Kunden profitieren von einem globalen Netzwerk. Private Anleger investieren gleichrangig mit uns und institutionellen Partnern in ausgesuchte Finanzierungsprojekte.</p>   |
| 05 | <p><b>Transparent</b></p> <p>Einfache digitale Prozesse, faire Kostenstrukturen und ein persönlicher Austausch mit unseren Experten. Jedes Investitionsprojekt sowie jede Anlageklasse wird in einem eigens entwickelten Analyseprozess mit einer Vielzahl an starken Partnern beleuchtet.</p> |
| 06 | <p><b>Übersichtlich</b></p> <p>Den Überblick behalten unsere Kunden über ihr Vermögen und ihre Erträge mit tagesaktueller Vermögensübersicht und Detailansichten.</p>  |



"Langjährige Erfahrung in digitalen Investments, mit dem Ziel einfache Lösungen für individuelle Anlageziele anzubieten."

## Rückblick 2023



- Fokus auf nachhaltige Asset-Klassen
- Erfolgreicher Markteintritt in Österreich
- Ausbau der Zwei-Marken-Strategie mit Digital Invest Assets
- Erfolgreiche Vollfinanzierungen von Projekten unter der ECSP-Lizenz

Der anhaltenden Schwächephase in der Immobilienbranche zum Trotz wurden im Geschäftsjahr 2023 über die Plattform Engel & Völkers Digital Invest insgesamt 13 Immobilienprojekte mit einem Volumen von mehr als 39 Millionen Euro platziert. Angesichts der deutlich gestiegenen Marktrisiken wurden die ohnehin hohen Qualitätsanforderungen an neue Projektentwicklungen weiter verschärft, um potenzielle Ausfallrisiken für Anleger zu reduzieren. Das führte dazu, dass planmäßig weniger Projekte umgesetzt wurden. Allerdings können wir bei aller Sorgfalt nicht völlig ausschließen, dass einzelne Projekte in Schieflage geraten. Im Fall einzelner Verzögerungen von Zinszahlungen standen wir im vergangenen Jahr jederzeit im engen Austausch mit den betreffenden Projektentwicklern, um die bestmögliche Lösung für unsere Anleger zu finden.

Insgesamt zeigt das nach wie vor hohe Interesse von Seiten der Anleger, dass Immobilieninvestments mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil gefragt bleiben. Zu den im Geschäftsjahr 2023 am stärksten nachgefragten Immobilien zählen etwa nachhaltige Logistikimmobilien, die auf den strategischen Ausbau der Partnerschaft mit DFI Real Estate zurückzuführen sind, wie unter anderem der „DFI Zukunftspark Mittelfranken“ (1,25 Millionen Euro) in Lichtenau und der „DFI Zukunftspark Oberrhein II“ (2 Millionen Euro) bei Rastatt. Bereits seit September 2022 kooperieren wir erfolgreich mit der DFI Real Estate – und haben uns damit Zugang zum Zukunftsmarkt der nachhaltigen Logistikprojekte erschlossen. DFI Real Estate ist auf innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien spezialisiert. Im Fokus stehen hierbei insbesondere effiziente Energiekonzepte und smarte Gebäude, um dem steigenden Kostendruck der Nutzer entgegenzuwirken sowie gleichzeitig den umweltbezogenen Zielen gerecht zu werden. Außerdem ist mit dem Markteintritt in Österreich ein wichtiger Schritt bei der Diversifizierung des Immobiliengeschäfts erfolgt. Das Auftaktprojekt „Am Akkonplatz“ in zentraler Lage von Wien mit einem Finanzierungsvolumen von 2,3 Millionen Euro wurde in weniger als drei Stunden vollfinanziert.

### Integrierte Investmentlösungen

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht, um das ursprünglich rein auf Immobilienfinanzierung fokussierte Geschäftsmodell weiterzuentwickeln und krisenfester aufzustellen. Wir haben die mehrfach ausgezeichnete Berliner wevest Vermögensverwaltung AG – heute EV Digital Invest Assets Management AG – übernommen und die Produkte sowie auch Mitarbeiter erfolgreich integriert. Die Produkte unter der neuen Marke „Digital Invest Assets“ sind ein essenzieller Baustein in unserer Entwicklung zu einem vollintegrierten Anbieter für digitale Investments. Das Angebot umfasst jetzt neben effizienten ETF-Portfolios für den allgemeinen Vermögenserhalt und -aufbau auch eine Reihe von individuellen Anlagelösungen, die auf die vielseitigen Bedürfnisse und Ziele vermögender Kunden zugeschnitten sind. Mit der erfolgreichen Akquisition haben wir uns neue Kunden- und Zielgruppen gleichermaßen erschlossen.



## Strategischer Ausblick 2024

Unsere Wachstumsstrategie fußt auf der im vergangenen Geschäftsjahr angestoßenen Zwei-Marken-Strategie der beiden Marken Engel & Völkers Digital Invest und Digital Invest Assets. Wir wachsen zum einen im etabliert profitablen Geschäftsmodell der Marke Engel & Völkers Digital Invest durch die Erweiterung unserer digitalen Immobilieninvestments um die zusätzlichen Anlagearten der Senior- und Whole Loans. Ein bedeutender Meilenstein der EV Digital Invest AG stellt dabei der Erhalt der European Crowdfunding Service Provider (ECSP) Lizenz im Januar 2024 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) dar.

Wir freuen uns sehr, als eine der ersten Plattformen Deutschlands damit ein Gütesiegel unseres hohen Qualitätsanspruchs erhalten zu haben. Mit diesem regulatorischen Rahmen sind wir bestens positioniert, um die Attraktivität unserer digitalen Immobilieninvestments weiter zu steigern und unser Angebot an Finanzierungsmöglichkeiten zu erweitern. Neben beschleunigten Finanzierungsprozessen des Unternehmens können als Produkterweiterung zusätzlich zu klassischen Nachrangdarlehen auch Senior- und Whole Loans angeboten werden.

Dass unsere angebotenen Investitionen unter der neuen Lizenz auf hohe Nachfrage stoßen, wurde an den darunter erfolgreich finanzierten Projekten sichtbar. Bis Ende März 2024 wurden auf unserer Plattform drei Investitionsprojekte unter dem neuen Regime veröffentlicht, die innerhalb kürzester Zeit voll finanziert werden konnten. Für die Zukunft sehen wir die ECSP-Lizenz als bedeutenden Bestandteil unserer Wachstumsstrategie und der Stärkung unserer Positionierung im Markt.

Dabei legen wir weiterhin einen Fokus auf Nachhaltigkeit. Zusätzlich zum Angebot von energieeffizienten Logistikparks in Kooperation mit unserer strategischen Partnerschaft DFI Real Estate planen wir uns 2024 im Bereich der nachhaltigen Asset-Klassen noch breiter aufzustellen. Damit erhalten unsere Kunden Zugang zu einer weiteren attraktiven Asset-Klasse im Wachstumssegment Nachhaltigkeit.

Beide Marken werden auf einer integrierten Plattform zusammengeführt, um Synergieeffekte zu schaffen. Damit bauen wir ein voll integriertes Finanzökosystem mit einem umfassenden Portfolio von Investmentprodukten auf.



## Investor Relations

Die EV Digital Invest AG ist seit 2022 im Scale-Segment der deutschen Börse gelistet. Bereits zum Börsengang haben wir Wachstum durch strategische Akquisitionen angekündigt – und mit der Übernahme der EV Digital Invest Assets Management AG im Jahr 2023 einen Meilenstein erreicht. Investoren erhalten die Chance, in ein Unternehmen in einer Zukunftsbranche zu investieren und so Seite an Seite von der zukünftigen Unternehmensentwicklung zu partizipieren.



### Vorstellung des Ankeraktionärs Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (VZB)

Mit dem Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (VZB) freuen wir uns, einen Ankeraktionär zu haben, der uns langjährig unterstützt. Das VZB weist durch zahlreiche erfolgreiche Beteiligungen langjährige Erfahrung im Immobiliensektor und Fintech-Universum auf.

Das VZB ist eine teilrechtsfähige Einrichtung der Zahnärztekammer Berlin. Ihr Vermögen wird gesondert und streng getrennt von der Kammer verwaltet, das Versorgungswerk wird von eigenen Organen geleitet. Das VZB bleibt dabei ein Teil der auf landesgesetzlicher Grundlage fußenden „Körperschaft des öffentlichen Rechts“, der Zahnärztekammer Berlin. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin ist die berufsständische Versorgungseinrichtung der Zahnärzte für die Kammerbereiche Berlin, Brandenburg und Bremen.



#### Die Strahlkraft der Marke Engel & Völkers

...bietet eine einmalige und hohe Markenbekanntheit, ein positives Image auf dem Markt der digitalen Immobilieninvestitionen und ein wertvolles globales Netzwerk.



#### Der Erwerb von Lizenzen

...ermöglicht ein diversifiziertes Produktportfolio, welches ein umfassendes Angebot für Investoren und Projektentwickler erlaubt.



#### Qualitätsführerschaft

...mit einem Finanzierungsvolumen von über 247 Millionen Euro von 2017 bis heute, ermöglicht durch hochwertige Immobilienexpertise und fundierte Due-Diligence-Prüfungen.



#### Exklusives Finanzökosystem

...unter beiden Marken können Anleger von wenigen Euro bis zu mehreren Millionen Euro investieren - mit und ohne Immobilienbezug.



Jahresabschluss  
2023

Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang

Anlage 1 bis 3 zum Anhang

## EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 1: BILANZ (zum 31.12.2023)

## Aktiva

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Andere Anlagen, Betriebs- & Geschäftsausstattung	27.123,00	68.326,00
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.136.154,61	22.475,00
2. Sonstige Ausleihungen	298.313,83	153.154,83
	1.434.468,44	175.629,83
	<b>1.461.591,44</b>	<b>243.955,83</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen &amp; sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	1.143.062,95	896.281,13
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.093.246,15	3.845.363,76
• davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 3.500.000,00)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	156.163,64	125.856,65
	3.392.472,74	4.867.501,54
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	779.910,04	3.276.327,92
	4.172.382,78	8.143.829,46
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	38.764,89	72.016,18
	<b>5.672.739,11</b>	<b>8.459.801,47</b>

## EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 1: BILANZ (zum 31.12.2023)

## Passiva

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.687.246,00	4.450.000,00
• davon Gesamtnennbetrag Stammaktien Euro 4.687.246,00 (Vorjahr: Euro 4.450.000,00)		
• Nennbetrag bedingtes Kapital Euro 2.225.000,00 (Vorjahr: Euro 2.000.000,00)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	10.468.712,35	9.970.958,35
• davon während des Geschäftsjahrs eingestellt Euro 497.754,00 (Vorjahr: Euro 5.850.000,00)		
• davon für das Geschäftsjahr entnommen Euro 0,00 (Vorjahr: Euro -3.975.000,00)		
<b>III. Verlustvortrag</b>	-6.953.820,70	-3.631.756,28
<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	-3.687.656,55	-3.322.064,42
<b>Eigenkapital</b>	4.514.481,10	7.467.137,65
<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>1. Steuerrückstellungen</b>	4.750,00	4.750,00
<b>2. Sonstige Rückstellungen</b>	415.352,97	515.455,50
	<b>420.102,97</b>	<b>520.205,50</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	157.865,71	155.636,57
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 157.865,71 (Vorjahr: Euro 155.636,57)		
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	126.546,60	67.413,27
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 126.546,60 (Vorjahr: Euro 67.413,27)		
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	439.617,70	238.074,10
• davon aus Steuern Euro 124.330,96 (Vorjahr: Euro 175.428,43)		
• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 8.816,49 (Vorjahr: Euro 5.545,46)		
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 161.778,13 (Vorjahr: Euro 236.271,88)		
• davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 277.839,57 (Vorjahr: Euro 1.802,22)		
	724.030,01	461.123,94
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>14.125,03</b>	<b>11.334,38</b>



## EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 2: GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (vom 01.01.2023 bis 31.12.2023)

Art	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>	4.144.912,03	5.200.776,55
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	137.906,40	1.786.454,96
<b>3. Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	<b>471.582,66</b>	<b>745.317,04</b>
<b>4. Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter	3.111.823,47	5.486.120,79
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	531.679,83	462.795,60
. davon für Altersversorgung Euro 17.373,18 (Vorjahr: Euro 7.641,98)		
	3.643.503,30	5.948.916,39
<b>5. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>14.654,09</b>	<b>20.300,16</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.021.256,53</b>	<b>3.724.311,14</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>1.791,17</b>	<b>0,00</b>
. davon aus verbundenen Unternehmen Euro 1.791,17 (Vorjahr: Euro 0,00)		
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>2.213,67</b>	<b>0,00</b>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>177.937,56</b>	<b>129.636,98</b>
. davon aus verbundenen Unternehmen Euro 221.575,23 (Vorjahr: Euro 107.086,95)		
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.421,59	88,18
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	- 0,79	0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	-3.687.656,55	-3.322.064,42
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	-3.687.656,55	-3.322.064,42

## Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB und unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Es handelt sich bei der Gesellschaft um eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§264, 288 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft hat den Anhang zum Jahresabschluss um einen Eigenkapitalspiegel (DRS 22) sowie eine Kapitalflussrechnung (DRS 21) erweitert. Diese sind dem Anhang als Anlagen 1 und 2 beigelegt. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten.

## Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname	EV Digital Invest AG
Firmensitz	Berlin
Registergericht	Berlin (Charlottenburg)
Register-Nr.	239815

## Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die geringwertigen Vermögensgegenstände kleiner gleich € 800 wurden im Zugangsjahr direkt abgeschrieben. Die Spanne der Nutzungsdauern betrug 3 bis 13 Jahre.

## Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung am Bilanzstichtag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen;

- Ausleihungen zu den dem Nominalwert entsprechenden Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung am Bilanzstichtag wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den dem Nominalwert entsprechenden Anschaffungskosten angesetzt oder unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurde auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Bei Rückstellungen wurden künftige Preis- und Kostensteigerungen in Höhe der allgemeinen Inflationsrate berücksichtigt und bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen.

Als Abzinsungssätze wurden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf fremde Währung lautende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden zum Devisenkassamittelkurs des Abschlussstichtages umgerechnet.

Auf der Passivseite waren als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr.

## Angaben zur Bilanz

Der Anlagenspiegel ist als Anlage 3 zum Anhang beigefügt.

## Mitzugehörigkeitsvermerke

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben.

Die Mitzugehörigkeitsvermerke betreffen folgende Posten und Sachverhalte:

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in der Bilanz mit 2.093.246,15 Euro (Vorjahr: 3.845.363,76 Euro). Darin enthalten sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 9.539,62 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Bilanz mit 126.546,60 Euro (Vorjahr: 67.413,27 Euro). Darin enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 8.000,00 Euro (Vorjahr: 67.413,27 Euro).

## Angaben zu Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die EV Digital Invest AG hat mit der EV Digital Invest Strukturierungs-GmbH, Berlin einen Rahmendarlehensvertrag in Höhe von 4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro) geschlossen. Hintergrund dieses Vertrags ist die Bereitstellung von Fremdkapital zum Zwecke der Gewährung von Anschubfinanzierungen für Projektgesellschaften. Zum Bilanzstichtag wurden aus dem Rahmendarlehensvertrag 1.915.000,00 Euro (Vorjahr: 3.500.000,00) in Anspruch genommen.

Der Betrag der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit bis einem Jahr betrug 2.093.246,15 Euro (Vorjahr: 345.363,76 Euro) und mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr 0,00 Euro (Vorjahr: 3.500.000,00 Euro).

## Angaben zum Eigenkapital

Aufgrund der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 05.07.2023 erteilten Ermächtigung - Genehmigtes Kapital 2023/I - ist die Erhöhung des Grundkapitals um 237.246 Euro auf 4.687.246 Euro durchgeführt. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt im Rahmen der Einbringung von Aktien der wevest Vermögensverwaltung AG, Berlin. Die Eintragung

im Handelsregister erfolgte am 22.12.2023. Der Wert der Einbringungsaktien überstieg den Ausgabebetrag der neuen Aktien um 497.754 Euro. Der übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 HGB eingestellt. Im Rahmen der Einbringung wurde das Eigenkapital somit um insgesamt 735.000 Euro erhöht.

## Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren betrug 213.392,37 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

## Latente Steuern

Latente Steuern werden aufgrund von temporären oder quasi permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge gebildet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und -entlastung werden mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Ein sich ergebender aktiver Saldo wird gemäß dem nach § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahlrecht nicht bilanziert.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus der Untervermietung von angemieteten Räumlichkeiten in Höhe von 166.923,87 Euro (Vorjahr: 154.237,83 Euro) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag aus Herabsetzung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.741,38 Euro (Vorjahr: 2.394,02 Euro) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Aufwand für Einzel- und Pauschalwertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.666.121,99 Euro (Vorjahr: 449.647,71 Euro) enthalten.

## Angaben in Fortführung des Jahresergebnisses

In Fortführung des Jahresergebnisses erfolgt die nachfolgende Darstellung:

<b>Posten der Ergebnisverwendung</b>	<b>Geschäftsjahr Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>
- Jahresfehlbetrag	-3.687.656,55	-3.322.064,42
- Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-6.953.820,70	-3.631.756,28
= Bilanzverlust	-10.641.477,25	-6.953.820,70

## Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 50 (Vorjahr: 49).

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen § 285 Nr. 3a HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen § 285 Nr. 3a HGB	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
langfristige Mietverträge	757 TEuro	3.449 TEuro	2.331 TEuro
langfristige E-Räder Leasingverträge	7 TEuro	5 TEuro	0 TEuro
langfristige Verträge zu Gebühren im Rahmen von dualen Studiengängen	26 TEuro	16 TEuro	0 TEuro

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Lizenzverträgen

Die Gesellschaft ist Lizenznehmer im Rahmen eines langfristigen Vertrags. Die Lizenzgebühr wird für jedes Kalenderjahr in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Umsatzerlöse unter Berücksichtigung eines Mindestbetrags ermittelt. Ausgehend von den für 2024 erwarteten Umsatzerlösen ergibt sich aus dem geänderten Lizenzvertrag eine zu erwartende Belastung in Höhe von ca. 200-300 TEuro für 2024. Die Restlaufzeit des geänderten Lizenzvertrags zum Bilanzstichtag beträgt 26 Jahre. Bei entsprechend höheren Umsatzerlösen kann auch eine höhere Lizenzgebühr resultieren. Ebenso führen geringere Umsatzerlöse zu einer geringeren Lizenzgebühr. Der geänderte Vertrag beinhaltet zusätzlich zu einer umsatzabhängigen Vergütung eine Mindestvergütung, die bis zum Kalenderjahr 2027 sukzessive von 200 TEuro auf 350 TEuro p.a. ansteigt.

## Angaben zu Optionen

Die Gesellschaft bietet ausgewählten Mitarbeitern einen Aktienoptionsplan an. Ziel des Aktienoptionsplans ist es, Anreize für das Management und die Mitarbeiter zu schaffen, die auf eine Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswertes gerichtet sind, sowie die Mitarbeiterbindung zu erhöhen. Die Optionen können erstmals nach Ablauf einer Haltefrist von vier Jahren ab dem jeweiligen Ausgabebetrag und erst nach Erfüllen von vordefinierten Wachstumszielen innerhalb der Haltefrist ausgeübt werden. Die Hauptversammlung hat am 23.03.2022 sowie am 05.07.2023 bedingtes Kapital für den Aktienoptionsplan zur Verfügung gestellt.

Die Verpflichtung wurde als aufschiebend bedingte Verbindlichkeit unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BFH aus dem Jahre 2017 aufgrund der Abhängigkeit von einem zukünftigen Ereignis nicht in der Bilanz angesetzt. Weiterhin wurden die Ausübungshürden zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.

## Schlusserklärung des Abhängigkeitsberichts

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

## Unterschrift des Vorstands

Berlin, 09.04.2024




Ort, Datum

Marc Laubenheimer

Karl Poerschke

## EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 1 ZUM ANHANG: KAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2023

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Periodenergebnis	-3.687.656,55	-3.322.064,42
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.654,09	20.300,16
± Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-100.102,53	66.699,51
± Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.522.998,37	-3.841.365,88
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	265.696,72	21.337,02
+ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	32.934,00	0,00
± Zinsaufwendungen/-erträge	-176.515,97	-129.548,80
± Erträge aus Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen	-4.004,84	0,00
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.131.996,71</b>	<b>-7.184.642,41</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.385,09	-14.321,16
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-523.838,61	0,00
+ Erhaltene Zinsen	163.219,28	49.813,64
+ Erhaltene Erträge aus Beteiligungen	1.791,17	0,00
+ Erhaltene Erträge aus sonstigen Ausleihungen	2.213,67	0,00
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-362.999,58</b>	<b>35.492,48</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	0,00	6.300.000,00
- Gezahlte Zinsen	-1.421,59	-88,18
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.421,59</b>	<b>6.299.911,82</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-2.496.417,88	-849.238,11
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.276.327,92	4.125.566,03
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>779.910,04</b>	<b>3.276.327,92</b>

## Angaben gemäß DRS 21 Tz. 52:

Der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit sind wesentliche zahlungsunwirksame Geschäftsvorfälle in Höhe von T€ 735 aus einer Sachkapitalerhöhung durch Einbringungsaktien zuzuordnen.

## EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 2 ZUM ANHANG: EIGENKAPITALSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2023

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage §272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Kapitalrücklage Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		Eigenkapital
31.12.2021	25.000,00	0,00	8.095.958,35	-3.667.525,01	35.768,73		4.489.202,07
Ergebnisverwendung	0,00	0,00	0,00	35.768,73	-35.768,73		0,00
01.01.2022 nach Ergebnisverwendung	25.000,00	0,00	8.095.958,35	-3.631.756,28	0,00		4.489.202,07
Kapitalerhöhung	3.975.000,00	0,00	-3.975.000,00	0,00	0,00		0,00
Ausgabe von Anteilen	450.000,00	5.850.000,00	0,00	0,00	0,00		6.300.000,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.322.064,42		-3.322.064,42
<b>31.12.2022</b>	<b>4.450.000,00</b>	<b>5.850.000,00</b>	<b>4.120.958,35</b>	<b>-3.631.756,28</b>	<b>-3.322.064,42</b>		<b>7.467.137,65</b>
Ergebnisverwendung	0,00	0,00	0,00	-3.322.064,42	3.322.064,42		0,00
01.01.2023 nach Ergebnisverwendung	4.450.000,00	5.850.000,00	4.120.958,35	-6.953.820,70	0,00		7.467.137,65
Ausgabe von Anteilen	237.246,00	497.754,00	0,00	0,00	0,00		735.000,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.687.656,55		-3.687.656,55
<b>31.12.2023</b>	<b>4.687.246,00</b>	<b>6.347.754,00</b>	<b>4.120.958,35</b>	<b>-6.953.820,70</b>	<b>-3.687.656,55</b>		<b>4.514.481,10</b>

## ANLAGE 3 ZUM ANHANG: ANLAGENSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2023

Anlagevermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Stand 01.01.2023 Euro	Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Stand 31.12.2022 Euro
<b>I. Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	172.509,48	6.385,09	34.529,95	144.364,62	104.183,48	14.654,09	1.595,95	117.241,62	27.123,00	68.326,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>172.509,48</b>	<b>6.385,09</b>	<b>34.529,95</b>	<b>144.364,62</b>	<b>104.183,48</b>	<b>14.654,09</b>	<b>1.595,95</b>	<b>117.241,62</b>	<b>27.123,00</b>	<b>68.326,00</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.475,00	1.113.679,61	0,00	1.136.154,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.136.154,61	22.475,00
2. Sonstige Ausleihungen	153.154,83	145.159,00	0,00	298.313,83	0,00	0,00	0,00	0,00	298.313,83	153.154,83
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>175.629,83</b>	<b>1.258.838,61</b>	<b>0,00</b>	<b>1.434.468,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.434.468,44</b>	<b>175.629,83</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>348.139,31</b>	<b>1.265.223,70</b>	<b>34.529,95</b>	<b>1.578.833,06</b>	<b>104.183,48</b>	<b>14.654,09</b>	<b>1.595,95</b>	<b>117.241,62</b>	<b>1.461.591,44</b>	<b>243.955,83</b>

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die EV Digital Invest AG, Berlin

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der EV Digital Invest AG, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- alle übrigen Teile des veröffentlichten Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 9. April 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Düsseldorf)



Dr. Dominic Sommerhoff  
Wirtschaftsprüfer



Patrick Franke  
Wirtschaftsprüfer

# Impressum



EV Digital Invest AG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG  
Joachimsthaler Str. 12  
D-10719 | Berlin

## Vorstand

Marc Laubenheimer (Vorstandsvorsitzender, CEO)  
Karl Poerschke (Vorstand, COO / CFO)

## Aufsichtsratsvorsitzender

Ralf Wohltmann

## Kontakt

Telefon: +49 (0)30 403 691 550  
Fax: +49 (0)30 403 691 509  
E-Mail: [ir@ev-digitalinvest.de](mailto:ir@ev-digitalinvest.de)

## Bildnachweise

\*1 (David Yu via Pexels)

\*2 (Abel Perez via Pexels)

\*3, 7, 8, 10, 13 (EV Digital Invest AG)

\*4 (Airam Datoon via Pexels)

\*5 (Viktor Forgacs bvia Unsplash)

\*6 Anthony Tyrrell via Unsplash

\*9 (EV Digital Invest Assets Management AG)

\*11 (Matheus Viana via Pexels)

\*12 Engel & Völkers

\*14 (Mitchell Luo via Pexels)

\*15 (Ryutaro Tsukata via Pexels)

\*16 (Pixabay via Pexels)

\*17 (Abbas Theranie via Unsplash)

[WWW.EV-DIGITALINVEST.DE](http://WWW.EV-DIGITALINVEST.DE)  
[WWW.DIGITALINVEST-ASSETS.DE](http://WWW.DIGITALINVEST-ASSETS.DE)

